

Turistik İşletmelerin Satış Fiyatlarının Belirleyenleri: Türkiye Üzerine Güncel Bir Mekansal Ekonometrik Uygulama

İlimdar ÇELİK
Sakarya Üniversitesi

İçerik

- Motivasyon
- Literatür
- Türkiye'de Turizm ve Konaklama İstatistikleri
- Veri ve Model
- Sonuçlar
- Değerlendirme

Motivasyon

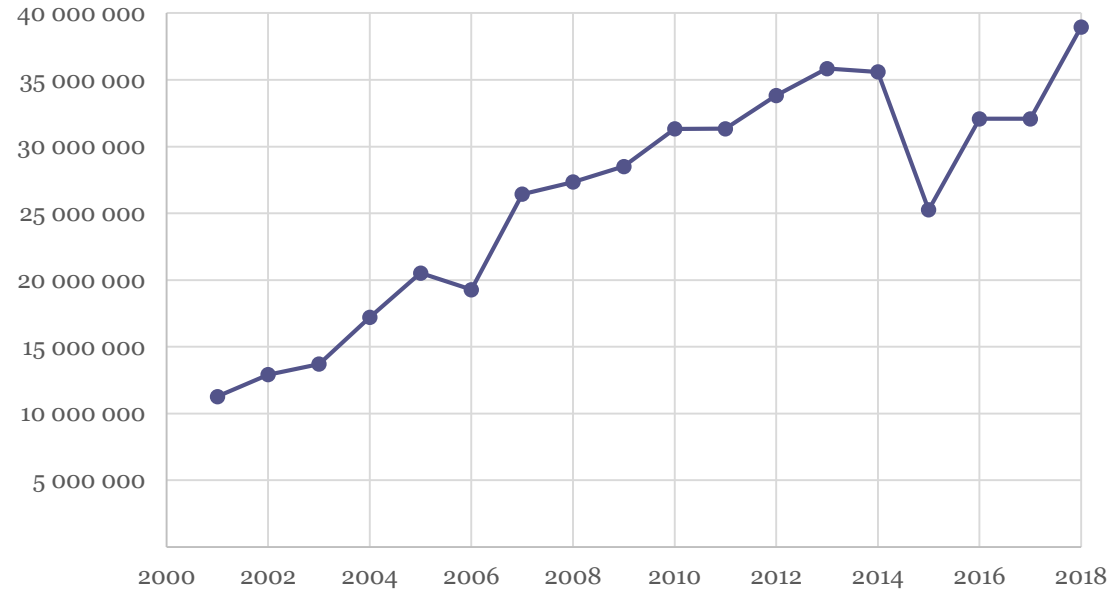
- Çalışmadaki amaç Türkiye'deki turistik işletmelerin satış fiyatlarında komşuluk yada mekânsal ilişkinin tespiti,
- Literatürdeki eksiklik, Otel piyasasındaki yatırımların ev piyasasına göre yüksek meblağda olması yüksek riske sahip olması
- Piyasa yapısı ve işlem maliyetleri, eksik bilgi, alt yapısal değişmeler
- Verinin orijinal olması (2018) ve piyasanın yapısının ampirik bilgiye dayalı olarak ilk kez ortaya konması.

Literatür

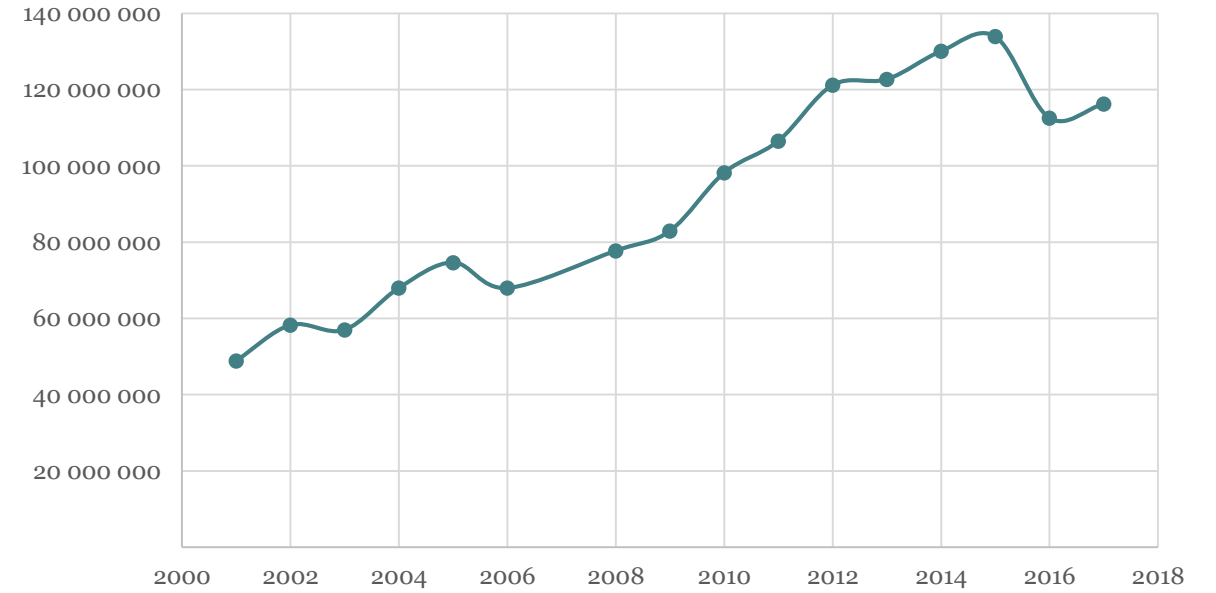
Yazar İsimleri	Yıl	Bölge	Konu	Mekansal Katsayı
Jacint Balaguer & José C. Pernías (2013)	2008	Madrid	Otel Fiyatları ve Rakip Sayısı	Pozitif ve Anlamlı
Ayşe DEMİR (2011)	2004-2007	Türkiye	Sivil ve Askeri Savunma Harcamalarının Ekonomik Büyüme Üzerindeki etkisi	Pozitif ve Anlamlı
Hayri ABAR (2011)	2009	Türkiye	Göçün belirleyicileri	Pozitif ve Anlamlı
Jacint Balaguer & José C. Pernías (2013)	2008	Madrid	Otel Fiyatları ve Rakip Sayısı	Pozitif ve Anlamlı
Burcu ÖZCAN & Fatma ZEREN (2013)	1999-2009	27 AB ÜYE ÜLKE	Sosyal Güven ve Ekonomik Kalkınma	Pozitif ve Anlamlı
Kübra ELMALI (2018)	1993-2013	Türkiye	İL BAZINDA İKTİSADİ BÜYÜME VE YAKINSAMANIN MEKANSALA ANALİZİ	Pozitif ve Anlamlı
Dionysis Latinopoulos (2018)	2015	Yunanistan	Deniz manzaraasının otel fiyatları üzerindeki etkisi	Pozitif ve Anlamlı

Türkiye’de Turizm ve Konaklama İstatistikleri

Gelen Yabancı Turist Sayısı



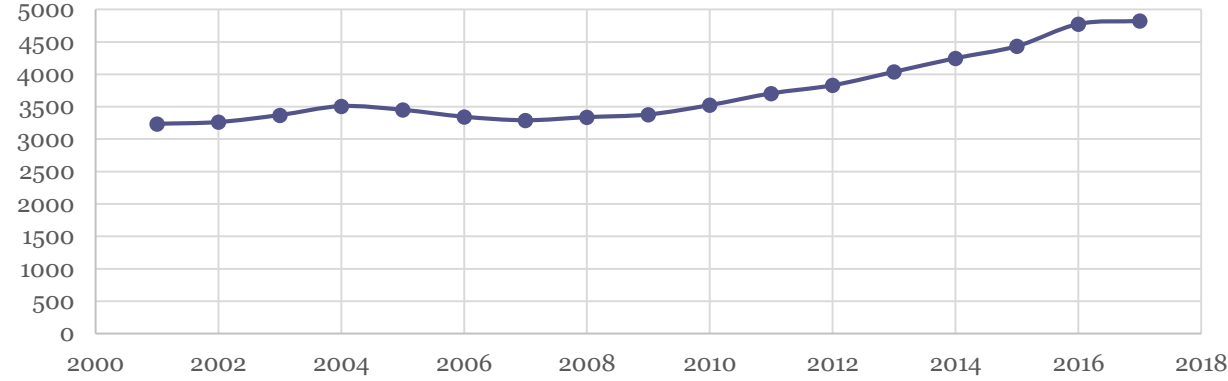
Geceleme Sayısı



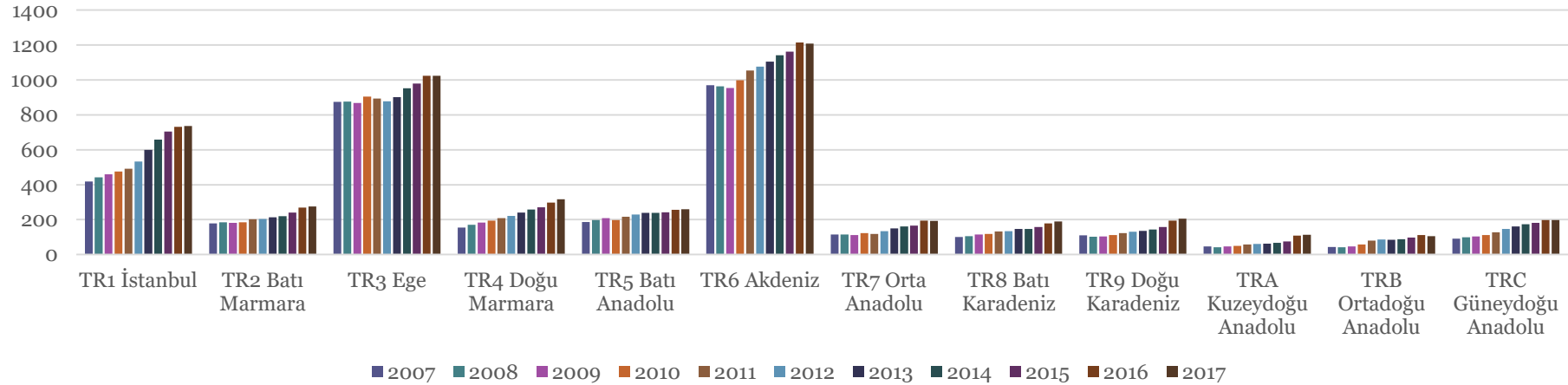
Kaynak: Turizm bakanlığı tarafından paylaşılan verilerden oluşturulmuştur.

Türkiye’de Turizm ve Konaklama İstatistikleri

TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI(GENEL)



TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI(BÖLGESEL)

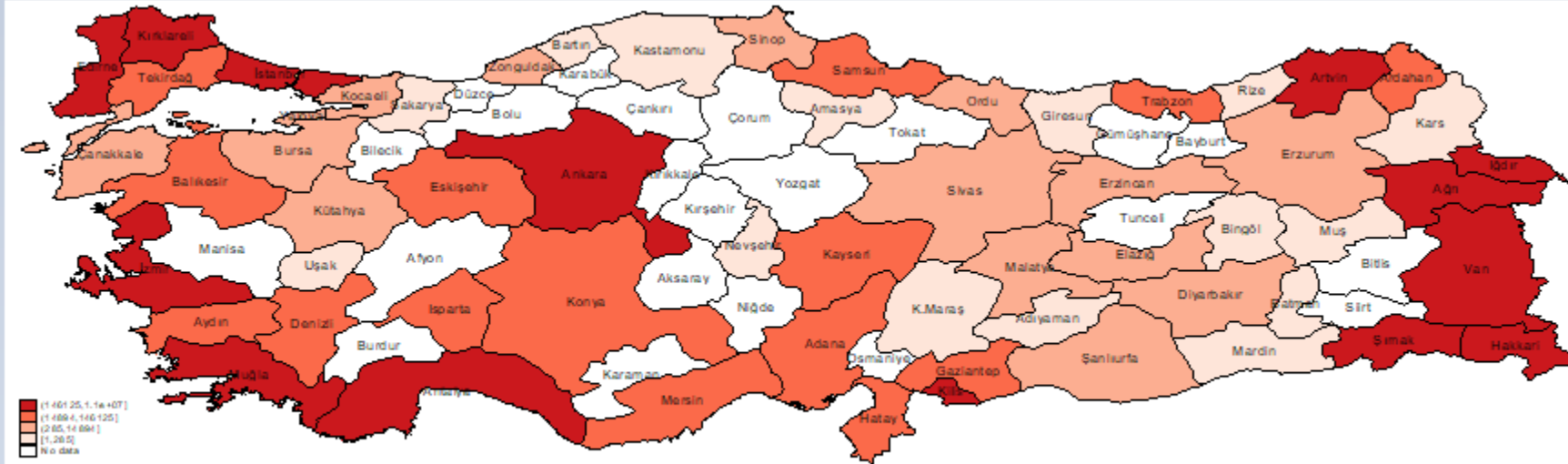
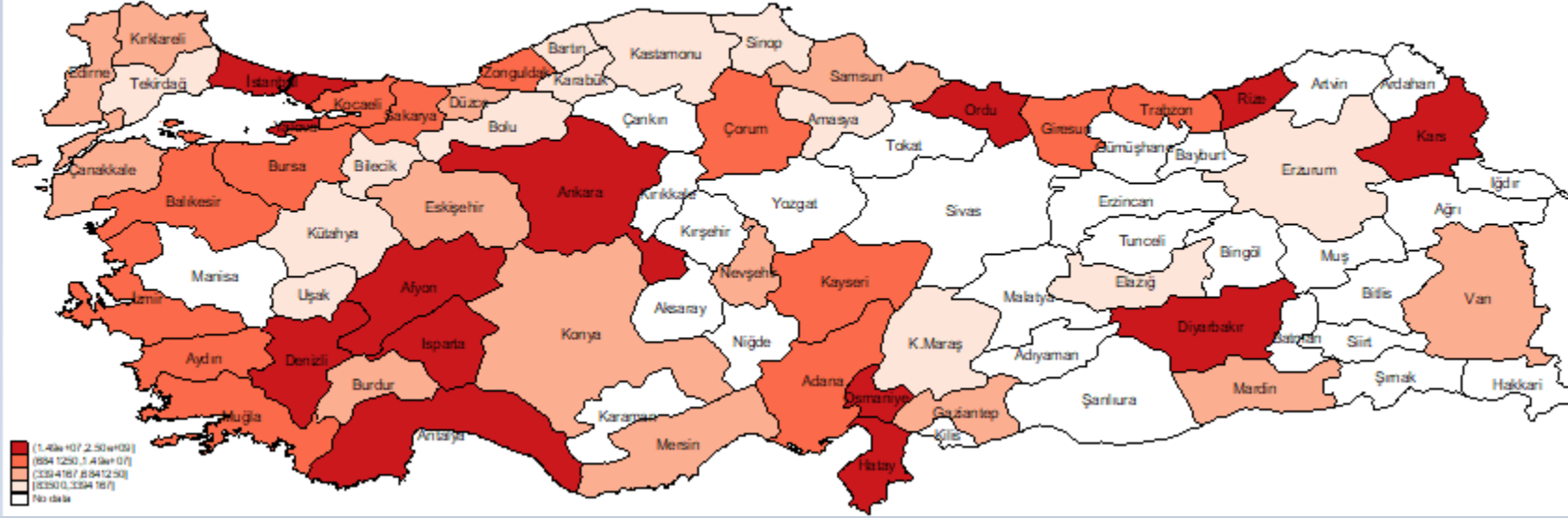


Kaynak: Turizm bakanlığı tarafından paylaşılan verilerden oluşturulmuştur.

Veri

- **Türkiye, 52 İl 963** adet otelin satış fiyatları,
- Eylül-Ekim 2018 tarihli sahibinden.com
- Diğer veriler; Nüfus v.b., nufusune.com, Kültür ve Turizm Bakanlığı web siteleri kullanılarak oluşturulmuştur.

Otel Fiyatlarının Mekansal Dağılımı



Gelen Turist Sayısının Mekansal Dağılımı

Veri

Adana	Çorum	İzmir	Nevşehir
Afyonkarahisar	Denizli	Kahramanmaraş	Ordu
Amasaya	Diyarbakır	Karabük	Osmaniye
Ankara	Düzce	Kars	Rize
Antalya	Edirne	Kastamonu	Sakarya
Aydın	Elazığ	Kayseri	Samsun
Balıkesir	Erzurum	Kırklareli	Sinop
Bartın	Eskişehir	Kocaeli	Tekirdağ
Bilecik	Gaziantep	Konya	Trabzon
Bolu	Giresun	Kütahya	Uşak
Burdur	Hatay	Mardin	Van
Bursa	Isparta	Mersin	Yalova
Çanakkale	İstanbul	Muğla	Zonguldak

Model-Mekansal Korelasyon

$$\ln(\text{Fiyati}) = \alpha_0 + \beta_i K_i + u_i$$

$$\ln(\text{Fiyati}) = \rho W y + \beta K + \varepsilon \quad \text{Mekansal Gecikmeli Model}$$

$$\ln(\text{Fiyati}) = \beta K + \varepsilon \quad \varepsilon = \lambda W \varepsilon + u \quad \text{Mekansal Hata Modeli}$$

$$\beta_1(\rho, \lambda) > 0$$

Komşuluk etkisi vardır. Yakın yerlerde benzer.

Model

Değişken	Değişken Tanımı	Kısaltma
Fiyat	Eylül-Ekim 2018 tarihinde satışa çıkarılmış otellerin fiyatlarının logaritması	LP
Yıldız 2	Otelin 2 yıldızlı olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	Y2
Yıldız 3	Otelin 3 yıldızlı olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	Y3
Yıldız 4	Otelin 4 yıldızlı olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	Y4
Yıldız 5	Otelin 5 yıldızlı olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	Y5
BUTİK	Otelin butik otel olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	BTK
Oda Sayısı	Otelde bulunan oda sayısı	ODS
Yatak Sayısı	Otelde bulunan yatak sayısı	YS
Kat Sayısı	Otel binasının kat sayısı	KS
Binanın Yaşı	Otel binasının yaşı	BY
Açık Alan	Otelin açık alan metrekaresi	AA
Zemin Etüdü	Otelin zemin etüdünün olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	ZE
Krediye Uygunluk	Otelin krediye uygun olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	KU
Kimden	Otelin kim tarafından satışa çıkarıldığı (sahibinden, Emlak, İnşaat firması)	KİM
Nüfus	Otelin bulunduğu mahallenin nüfusu	NFS

Model

Kültür Miras Listesi	Otelin bulunduğu ilin dünya kültür miras listesinde olması durumunda 1 diğer durumlarda 0 değerini alması	KMS
Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Otelin bulunduğu ildeki belediye belgeli tesis sayısı	BBTS
Bakanlık Belgeli Tesis Sayısı	Otelin bulunduğu ildeki bakanlık belgeli tesis sayısı	BBTS2
Gelen Turist Sayısı	İl bazında gelen yabancı turist sayısı	GTS
Geceleme Sayısı	Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde yerli ve yabancı turist geceleme sayısı (il bazında)	GS
Denize olan uzaklık	Otelin denize olan uzaklığı	Deniz
Alışveriş merkezine olan uzaklık	Otelin alışveriş merkezine olan uzaklığı	Avm
Havaalanına olan uzaklık	Otelin havaalanına olan uzaklığı	Hava
Otogara olan uzaklık	Otelin otogara olan uzaklığı	Otogar
Merkeze olan uzaklık	Otelin merkeze olan uzaklığı	Merkez

Sonuçlar

	EKK	SAR	SEM
β_1	-	0.2104** (ρ)	0.2088 (λ)
LR		4.992**	1.569
LM		6.046**	1.366
MORAN I	0.173*		
KONTROL DEĞİŞKENLERİ			
CONS	15.05***	11.72***	15.05***
Y2	-0.257	-0.260	-0.269
Y3	0.676***	0.659***	0.668***
Y4	1.175***	1.168***	1.180***
Y5	1.137***	1.126***	1.134***
BTK	0.222*	0.230*	0.219*
ODS	0.00765***	0.00778***	0.00775***
YS	-0.000610	-0.000670	-0.000653
KS	0.0548***	0.0539***	0.0561***
BY	0.000288	0.000322	0.000309
AA	-0.00000481**	-0.00000475**	-0.00000483**
ZE	-0.154***	-0.148***	-0.147***

Sonuçlar

KU	-0.272***	-0.265***	-0.258
KİM	0.0281	0.0226	0.0251
NFS	-0.00000357	-0.00000403	-0.00000360
KMS	0.0866	0.0903	0.0830
BBTS	-0.000377	-0.000225	-0.000309
BBTS2	0.00232 ⁺	0.00194	0.00212
GTS	5.28e-08 ⁺	2.56e-08	4.78e-08 ^{**}
GS	-2.61e-08 ^{**}	-2.01e-08 ⁺	-2.34e-08 ⁺
DENİZ	-0.00371 ^{**}	-0.00313 ^{**}	-0.00348 ^{**}
AVM	-0.00846 ^{***}	-0.00801 ^{***}	-0.00816 ^{***}
HAVA	0.114 ⁺	0.111 ⁺	0.112 ⁺
OTOGAR	-0.0267	-0.0325	-0.0300
MERKEZ	-0.0805 ⁺	-0.0672	-0.0818 ⁺

Değerlendirme

- Pozitif mekânsal etki-gecikme modeli,
- Turistik işletme piyasasında eksik bilgi ve rekabet üzerine ampirik kanıt,
- Orijinal veri,
- Altyapı yatırımları, gerçekleşen fiyatlara ilişkin veri.